



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KrMa-78330

Bezugsfrei ab sofort: ideal zum Vermieten oder Einziehen

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

199.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt vom Kaufpreis durch Abwälzung inkl. MwSt

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	58,0 m²
Grundstücksfläche	3.359,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1967
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.05.2034
Energiekennwert	118 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	16.10.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

- **Verkehrsanbindung:**
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, darunter Schwabmünchen Osram sowie Schwabmünchen Sägewerk. Der Bahnhof Schwabmünchen ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar und bietet eine gute regionale

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Schiienenanbindung.

- **Straßenanbindung:** Die Lage profitiert von der schnellen Erreichbarkeit der überregionalen Achsen im Raum Augsburg. Die Bundesstraße B17 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und verbindet Richtung Augsburg sowie Landsberg. Die Autobahn A8 ist über den Raum Augsburg ebenfalls gut angebunden.
- München ist über die A96 in ca. 80 km erreichbar. Der Flughafen München liegt in etwa 80 km Entfernung, der Flughafen Memmingen in ca. 55 km.
- **Parkmöglichkeiten:** Im Umfeld sind typischerweise öffentliche Stellplätze im Straßenraum vorhanden; je nach Objekt können zusätzliche private Stellplätze oder Garagen die Vermietbarkeit weiter stärken.
- **Einrichtungen des täglichen Bedarfs:**
- **Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Apotheken:** Die Nahversorgung ist sehr komfortabel. NORMA liegt in der Nähe, ebenso Drogerie Müller. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie REWE sowie ALDI Süd sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar. Damit ist die Lage für Mieterinnen und Mieter besonders alltagstauglich.
- **Bildungseinrichtungen:**
- **Kindergärten, Schulen (Grundschulen, weiterführende Schulen):** Der Kindergarten St. Anna ist in der Nähe. Weitere Betreuungseinrichtungen wie der Luise-Scheppler-Kindergarten sind gut erreichbar. Mit der Leonhard-Wagner-Mittelschule und weiteren Schulen im Stadtgebiet besteht eine solide Bildungsinfrastruktur, was die Nachfrage bei Familien und langfristigen Mietverhältnissen unterstützt.
- **Gesundheitsversorgung:**
- **Ärzte, Fachärzte, Krankenhäuser:** Mehrere Arztpraxen und Zahnärzte befinden sich im näheren Umfeld. Für die stationäre Versorgung ist die Wertachklinik Schwabmünchen gut erreichbar; darüber hinaus ist das Universitätsklinikum Augsburg als Maximalversorger im Großraum in sinnvoller Distanz angebunden.

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 58,8 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 34 Wohneinheiten. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet somit ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger zur direkten Neuvermietung.

Die praktische Raumaufteilung umfasst ein Wohnzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer, einen Flur sowie ein Badezimmer. Eine moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten (Herd, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Waschmaschine und Spülmaschine) ist bereits vorhanden und steigert die Attraktivität für zukünftige Mieter.

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Besonders komfortabel ist die Gesamtschließanlage, bei der ein Schlüssel für Haus-, Wohnungs-, Keller- und Garagenzugang genügt.

Die Beheizung erfolgt über Erdgas. Ein Tiefgaragenstellplatz wird für 15.000 € zusätzlich angeboten.

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung basiert auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Besichtigungstermine sind bereits mit dem Eigentümer abgestimmt.

Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail. Wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an sowie die Adresse des Objektes an, das Sie interessiert.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Kristina Mayrhofer

E-Mail: kristina.mayrhofer@falcimmo.de

Tel: 0800 / 646 0 646 / kostenlos / von 6:00-22:00 / Mo-So

Mobil: 0155-600-65-018.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Besichtigen Sie Ihre zukünftige Immobilie schon heute unter:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3137335?accessKey=698e>

- 1) Wohnfläche: 58,8 m²
- 2) Anzahl der Zimmer: 3
- 3) Geschoss: 2. OG, Treppe vorhanden
- 4) Aufzug: nicht vorhanden
- 5) Aufteilung: Kinderzimmer/Arbeitszimmer, Elternzimmer, Wohnzimmer, Bad, Flur
- 6) Bodenbelag: Laminat in Elternzimmer, Kinderzimmer, Flur Fliesen im Bereich der Wohnzimmer und Küche, Bad
- 7) Fenster: PVC, 2-fach verglast, Dreh-Kipp-Funktion, mit Rollläden aus Kunststoff
- 8) Innentüren: Holztüren
- 9) Einbauküche, inkl. Herd, Ofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Waschmaschine, Spülmaschine
- 10) Kabel TV: vorhanden
- 11) Internet: DSL-Leitung - vorhanden, Glasfaseranschluss: vorhanden
- 12) Anschluss für Waschmaschine: in der Küche und im Wäschetrockenraum
- 13) Telefonanschluss: vorhanden
- 14) Sprechanlage: vorhanden
- 15) Gesamtschließanlage im Haus: nur 1 Schlüssel für Haustür, Eingangstür, Garage und Kellerraum
- Kellerabteil: vorhanden
- 16) Heizungsart: Erdgas
- 17) Digitale Strom- und Heizungsabrechnung sowie Wasserzähler: vorhanden.
- 18) Tiefgaragenparkplatz: vorhanden, zzgl. zum Kaufpreis - 15.000 €
- 19) Fahrradstellplatz: vorhanden

Hausgeld = ca.313€, zzgl. ca. 81€ monatlichen Rücklagen
Stand Rücklagen am 31.12.2024= 127.779,65€
Umlagefähige Beträge = ca. 260€
Nicht umlagefähig=ca. 52€

Besondere Merkmale der Immobilie:

- Bezugsfähig ab sofort
- 3 Zimmer mit offener Küche: Praktische Aufteilung für komfortables Wohnen. Die gut



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

geschnittenen Zimmer bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung.

- Die vorhandene Kücheneinrichtung verbleibt in der Wohnung und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

- Großzügige Räume. Die gut geschnittenen Zimmer bieten viel Platz zur individuellen Gestaltung.

- Tageslichtbad: Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

- Spielplatz direkt vor der Haustür – ideal für Familien: Kinder können sicher und bequem draußen spielen, ohne lange Wege.

- Grüne Umgebung im Sommer – viel Natur und frische Luft: Perfekt für entspannte Nachmittage, Spaziergänge und ein angenehmes Wohngefühl.

- Kindergarten gleich ums Eck – spart Zeit und erleichtert den Alltag: kurze Wege, schnelle Organisation und maximale Familienfreundlichkeit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Durchgeführte Instandsetzungsarbeiten in den letzten Jahren:

Die Mülleinhausung und Balkone wurden saniert, die Außenkellertreppen zurückgebaut, die betroffenen Kellerräume können jetzt von innen betreten werden. Die beiden Häuser wurden von außen rundherum aufgegraben und ab Fundament bis Sockelbereich saniert. Die Hauseingangstüren und die Eingangssituation außen wurden saniert. In den Kellern wurden die gemeinschaftlichen Gänge und die Waschküchen saniert. Beide Heizanlagen wurden ausgetauscht (Heizanlage Haus 43-47a im Jahr 2011, hierzu muss erwähnt werden, dass 2024 ein neuer Gasbrenner eingebaut wurde). Im Jahr 2024 wurden in beiden Häusern Entkalkungsanlagen eingebaut. Beide Fassaden von der Anlage wurden gestrichen.

Sonstiges in der Wohnung:

- Kleines Fenster im Bad kann nur gekippt werden
- Türklinken teilweise klemmen
- Ein Heizkörper ist aktuell demontiert
- Bad: Anschlussleisten am Kabelkanal ist auszutauschen
- Der Einbaukühlschrank ist funktionstüchtig, zeigt innen jedoch eine leichte gelbliche Verfärbung

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch ändern kann.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen (maximal 50 %, vgl. § 656 d BGB). Dieser Anteil beträgt 3,57% inkl. Umsatzsteuer bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis.

Der Energieausweis liegt vor und kann zur Besichtigung eingesehen werden. Die Flächen wurden von dem original Plan des Verkäufers übernommen, siehe FALC Grundriss. Die Gesamtwohnfläche wurde aus dem Grundrissplan vom Verkäufer entnommen. Baujahr von Anlagentechnik wurde aus dem Energieausweis übernommen.

Die wesentliche Objektunterlagen liegen vor und können bei ernsthaftem Kaufinteresse bereitgestellt werden.

Die Objektbeschreibung basiert auf den Angaben des Eigentümers.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé und Möbilierung möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

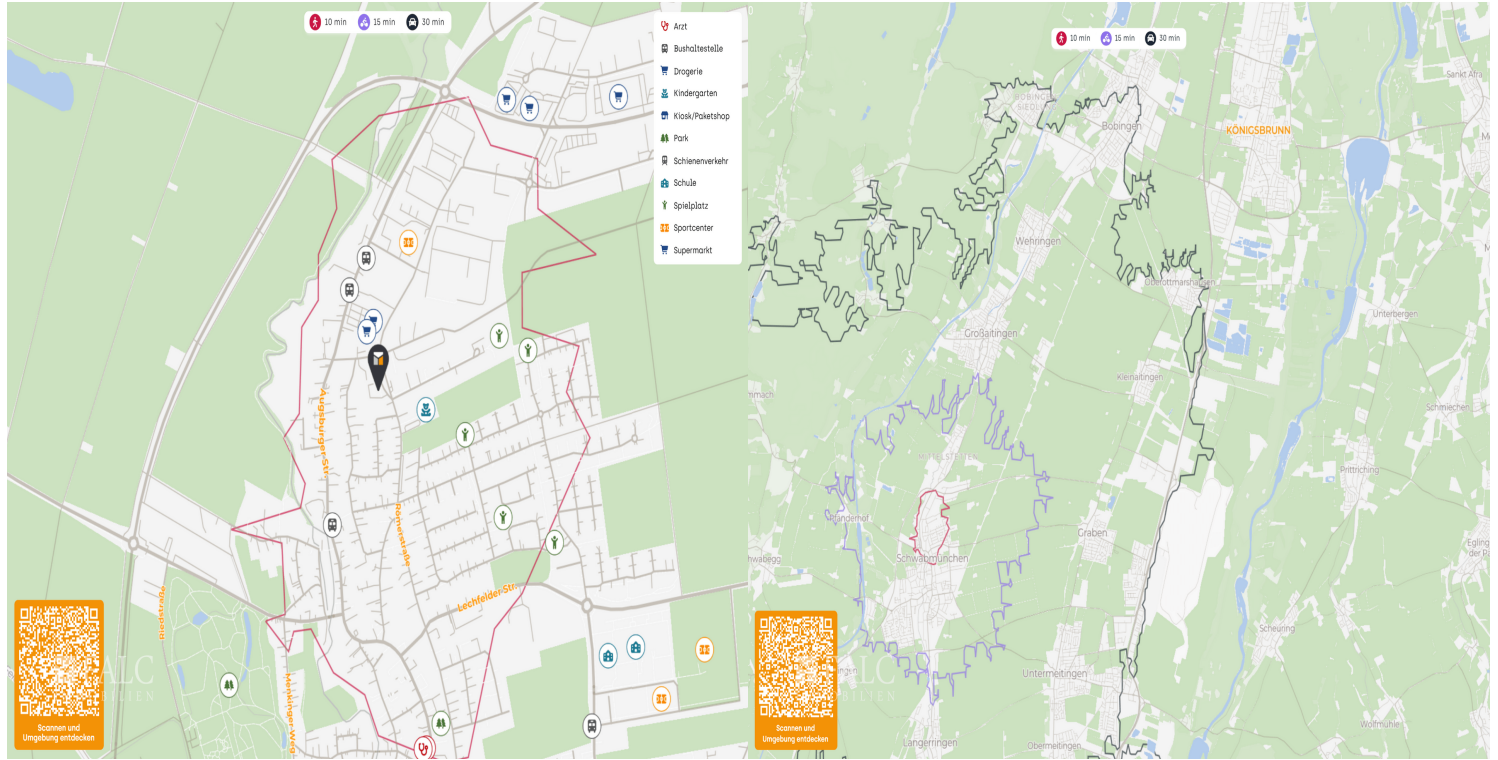
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

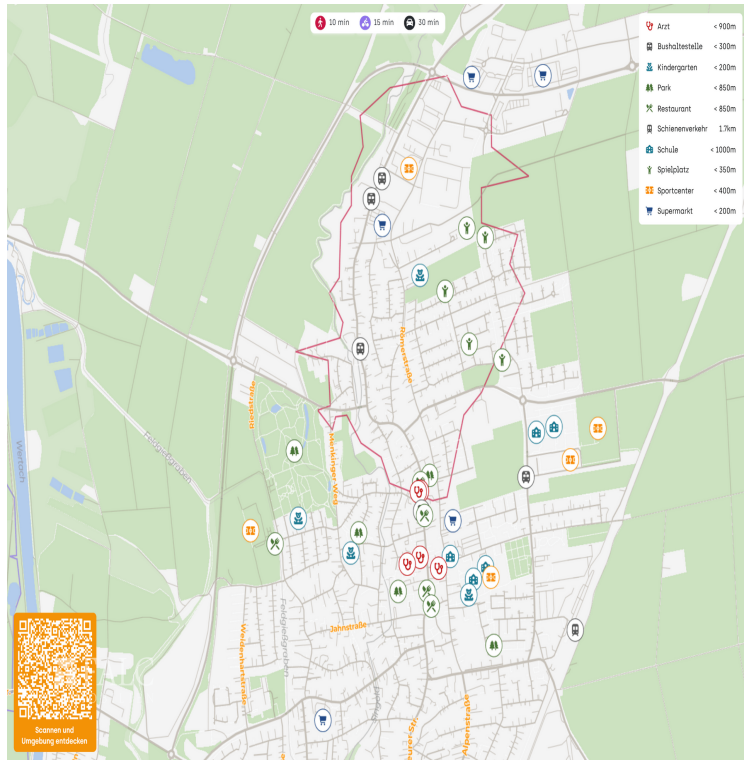
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

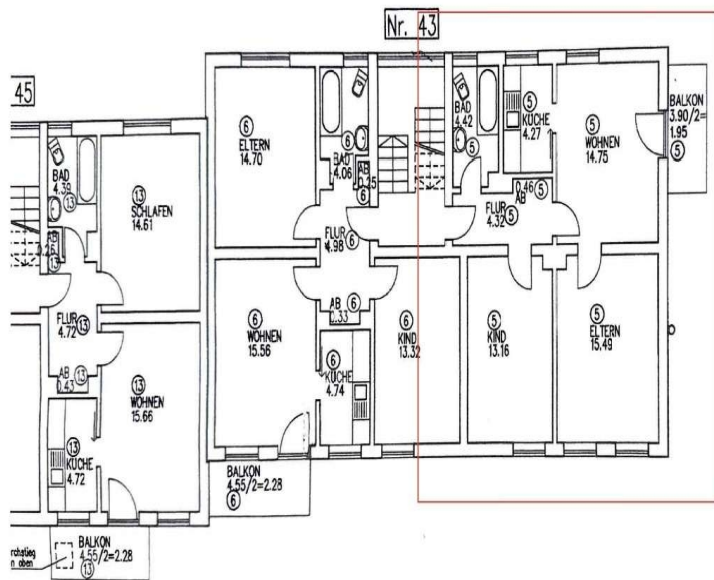


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)